LE MARCHÉ DE L'HABITATION

ACTUALITÉS HABITATION
AR de Charlottetown

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

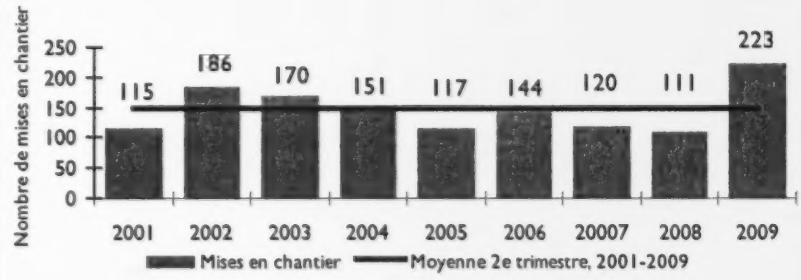
Date de diffusion : quatriéme trimestre de 2009

La construction de logements collectifs demeure forte dans la ville de Charlottetown

L'économie de l'Île-du-Prince-Édouard a assez bien résisté au cours des neuf premiers mois de l'année. Le mérite en revient en partie au gouvernement provincial, qui s'est efforcé de la diversifier au-delà de ses bastions que sont l'agriculture et le tourisme. La prospérité locale est aussi soutenue par les divers programmes de stimulation mis en place par le gouvernement. En plus de ces éléments favorables à l'économie, la province bénéficie aussi d'un solide afflux d'immigrants. De juillet 2008 à juillet 2009, l'Île-du-Prince-Édouard a accueilli 1 793 nouveaux venus

Figure 1

Augmentent des mises en chantier à Charlottetown
Deuxième trimestre, de 2001 à 2009



Source: SCHL

Table des matières

1 La construction de logements collectifs demeure forte dans la ville de Charlottetown

3 Les prix des habitations neuves sont toujours en hausse

3 Le prix MLS® moyen continue de monter

4 Carte - AR de Charlottetown Nombre total de mises en chantier

5 Liste des tableaux

6 Tableaux (6 à 16)

17 Méthodes d'enquête

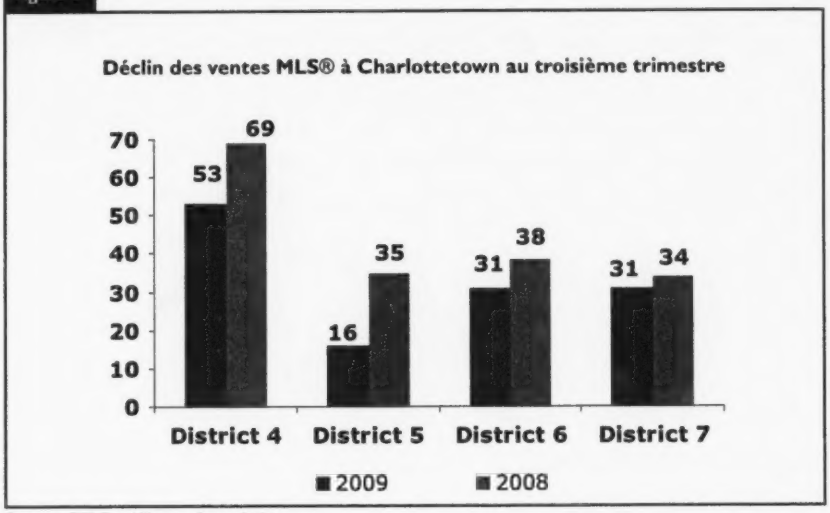
19 La SCHL : Au coeur de l'habitation

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

en provenance de l'étranger – du jamais vu depuis que des données sont recueillies à ce sujet, c'est-à-dire depuis 1971. L'essor de l'immigration internationale est surtout attribuable aux efforts accrus déployés dans ce sens par la province. Les résultats obtenus en 2007 devraient marquer le début d'une tendance haussière à cet égard, les données provisoires disponibles donnant à penser que l'arrivée de migrants a été plus importante encore en 2008. Le marché de l'habitation local profite de cette conjoncture, car bon nombre de ces ménages viennent s'installer dans la région de la capitale, ce qui alimente la demande de logements en tous genres, pour locataires comme pour propriétaires-occupants.

Figure 2



Source: PEI Real Estate Association
Service inter-agences (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

À l'échelle provinciale, le total des logements commencés au troisième trimestre, toutes catégories confondues, est monté de 221, en 2008, à 277 cette année, ce qui représente une progression de 25,3 %. Cependant, les mises en chantier de maisons individuelles se sont repliées de 23 %, passant de 191 à 147. Cette baisse a toutefois été plus que compensée par la robuste production de collectifs. Celle-ci s'est en effet accrue de 100 unités par comparaison à 2008, les constructeurs ayant coulé 130 fondations dans ce segment du marché au troisième trimestre de 2009, contre 30 à la même période en 2008. Cette augmentation est due au plus grand nombre de maisons en rangée et d'appartements commencés dans la région de Charlottetown. L'activité s'est globalement accélérée au cours des neuf premiers mois de l'année par comparaison à l'an dernier, 577 logements ayant été mis en chantier durant cette période en 2009, contre 527 en 2008.

Hésitante au premier trimestre de 2009, la construction résidentielle dans la région de Charlottetown s'est revigorée les deux trimestres suivants. Au troisième trimestre, les constructeurs ont jeté les fondations de 99 maisons individuelles dans la région, contre 97 de juillet à septembre 2008. La production d'appartements, stimulée par le vieillissement de la population et une forte immigration internationale, a atteint le nombre de 86 unités au troisième trimestre, un niveau bien supérieur à celui enregistré en 2008. Les maisons en rangée ont aussi affiché de remarquables résultats au troisième trimestre, le nombre des mises en chantier de ce type d'habitation s'étant élevé à 31, alors qu'il avait été nul l'an passé. Enfin, il s'est commencé davantage de jumelés au troisième trimestre en 2009 (14) par comparaison à 2008 (12). L'ensemble des maisons en rangée et des jumelés précités sont destinés au marché des habitations pour propriétaire-occupant.

Au troisième trimestre de 2009, tous les sous-marchés de l'agglomération de recensement (AR) de Charlottetown ont vu le nombre total de leurs mises en chantier dépasser ou égaler les chiffres de la période correspondante en 2008. Dans la ville de Charlottetown même, où se concentre la majeure partie de la construction résidentielle, les fondations de 121 logements ont été coulées au troisième trimestre de 2009, contre 40 en 2008. Les maisons individuelles font bonne figure, avec la mise en chantier de 30 unités au troisième trimestre tant en 2008 qu'en 2009. Le nombre de collectifs commencés de juillet à septembre a nettement progressé, passant de 10 en l'an dernier à 91 cette année. Cette avancée impressionnante était surtout due à l'intensification de la production d'appartements, qui de 2 unités en 2008 s'est hissée à 67 unités en 2009. La ville de Stratford a elle aussi connu un net essor de la construction au troisième trimestre : on y a dénombré 70 mises en chantier en 2009, contre 29 en 2008, amélioration encore

une fois due à la plus vive cadence de production relevée du côté des appartements. La ville de Cornwall et le secteur comprenant le reste de l'AR ont également affiché des hausses impressionnantes, de 26,7 et 33,3 %, respectivement. Ces bons résultats découlent de l'accroissement des mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée à Cornwall, tandis que le dépassement en 2009 du niveau de production observé dans les zones périphériques en 2008 est dû en partie au nombre important de maisons individuelles qui s'y sont commencées.

Le cumul annuel des logements dont la construction a été entamée en 2009 dans la région de Charlottetown s'établit à 435, ce qui dénote une progression de près de 50 %, attribuable aux mises en chantier de maisons en rangée et d'appartements. Le segment des maisons individuelles a accusé la plus nette régression, la production s'y étant limitée à 189 unités au cours des trois premiers trimestres, soit 22 de moins que l'an dernier. Cette régression a surtout touché la ville de Charlottetown proprement dite, où les constructeurs ont coulé 15 fondations de moins que l'an dernier et commencé 60 unités seulement. Depuis le début de l'année, c'est la cadence de production des appartements qui a augmenté plus que toute autre, ce qui s'est soldé par la mise en chantier de 168 unités de ce type, contre 36 en 2008.

Les prix des habitations neuves sont toujours en hausse

Dans la région de Charlottetown, les prix des logements neufs ont poursuivi leur ascension durant les neuf premiers mois de 2009. Bien que la hausse du coût des terrains, de la main-d'œuvre et des matériaux soit, en partie, la cause de ce phénomène, elle ne suffit pas à expliquer les augmentations annuelles importantes que connaissent les prix depuis 2002. Ce qui les a vraiment provoquées, c'est le fait que les ménages choisissent de faire bâtir des habitations plus grandes, de conception plus élaborée. Sur l'ensemble de la région de la capitale, le prix moyen des logements neufs a grimpé de 16 % depuis le début de l'année et se situe maintenant à 270 262 $. Le renchérissement des habitations a été plus marqué encore à Stratford : le prix moyen y a fait un bond de 30 % pour atteindre 298 710 $. Dans la ville de Charlottetown même, l'ascension des prix a été un peu moins rapide qu'à l'échelle de la région : elle s'est établie à 9 %, ce qui s'est traduit par un prix moyen de 223 733 $.

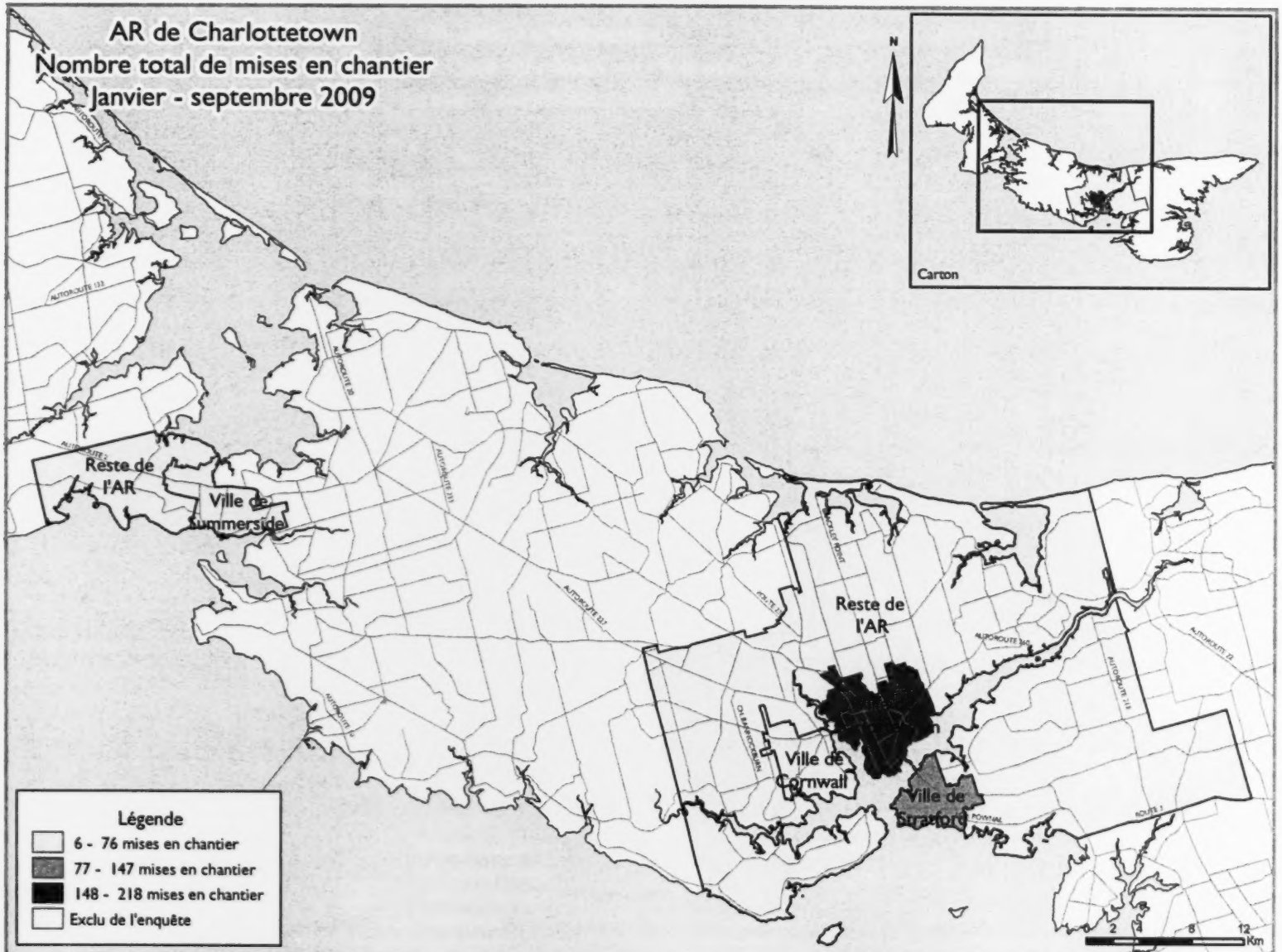
Le prix MLS® moyen continue de monter

L'immigration soutenue n'a pas suffi à engendrer une accélération de l'activité sur le marché de la revente par rapport à 2008. Le rythme des ventes de logements existants dans la région de Charlottetown au troisième trimestre était en baisse de 14 % par rapport à l'an dernier.

Parallèlement au repli des ventes, les nouvelles inscriptions ont diminué de 14 % de juillet à septembre 2009 en comparaison de la même période en 2008. Il n'y a rien là de surprenant, vu que les nouvelles inscriptions avaient atteint un sommet sans précédent en 2008. Leur accroissement avait été suscité, en partie, par l'activité des propriétaires désireux de vendre leurs habitations pour tirer profit de leur récente appréciation. La multiplication des inscriptions a toutefois modéré la croissance des prix et allongé les délais de vente. La durée moyenne pendant laquelle les habitations restent sur le marché est passée en un an de 76 à 88 jours. La conjonction de ces facteurs depuis quelques années a eu pour effet de faire pencher le marché davantage en faveur des acheteurs.

Les transactions comptabilisées par le MLS® dans les divers sous-marchés de la capitale ont été globalement moins nombreuses au troisième trimestre. Leur baisse s'est avérée la plus faible dans le district 7, où elles sont passées de 34 en 2008 à 31 en 2009. Dans la ville de Charlottetown, qui forme le district 4, le repli de l'activité trimestrielle a été l'un des plus marqués, les reventes y étant descendues de 69 l'an dernier à 53 cette année. C'est toutefois au sein du district 5, qui englobe les secteurs de Cornwall, North River et Winsloe, que le déclin a été le plus important, 16 habitations seulement y ayant changé de mains au troisième trimestre cette année, contre 35 en 2008.

Les résultats relatifs au prix MLS® moyen ont été plus encourageants que ceux des ventes au troisième trimestre, vu qu'ils révèlent des gains à ce chapitre dans la moitié des sous-marchés. Le district 7, Stratford, a vu le prix moyen d'un logement progresser de 12 % pour atteindre 236 735 $ et demeure de ce fait le secteur le plus coûteux de la ville. Dans les districts 5 et 6 par contre, le prix moyen des habitations a reculé de 9 et 20 %, respectivement, les deux plus forts replis relevés durant le trimestre. Enfin, le district 4, à savoir la ville de Charlottetown, n'a encaissé qu'une légère dépréciation de ses habitations, de l'ordre de 1 %, qui a ramené leur prix moyen à 195 279 $.


AR de Charlottetown
Nombre total de mises en chantier
Janvier - septembre 2009
N
Carton
Reste de l'AR
Ville de Summerside
Reste de l'AR
Ville de Cornwall
Ville de Stratford
Légende
6 - 76 mises en chantier
77 - 147 mises en chantier
148 - 218 mises en chantier
Exclu de l'enquête
2
4
8
12
Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1a : Sommaire de l'activité, AR de Charlottetown
Troisième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T3 2009	99	14	6	0	13	46	12	33	223
T3 2008	97	12	2	0	0	0	0	0	111
Variation en %	2,1	16,7	200,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	100,9
Cumul 2009	189	30	17	0	19	46	12	122	435
Cumul 2008	211	34	14	0	0	13	0	21	293
Variation en %	-10,4	-11,8	21,4	s.o.	s.o.	**	s.o.	**	48,5
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T3 2009	118	24	6	0	24	46	24	127	369
T3 2008	120	18	14	0	0	13	0	21	186
Variation en %	-1,7	33,3	-57,1	s.o.	s.o.	**	s.o.	**	98,4
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T3 2009	55	6	3	0	3	0	0	3	70
T3 2008	70	16	0	0	0	0	0	0	86
Variation en %	-21,4	-62,5	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-18,6
Cumul 2009	142	12	3	0	11	0	0	33	201
Cumul 2008	189	28	0	0	0	0	0	11	228
Variation en %	-24,9	-57,1	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	200,0	-11,8
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T3 2009	15	3	0	0	3	17	0	0	38
T3 2008	1	1	0	0	0	0	0	17	19
Variation en %	**	200,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	100,0
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T3 2009	42	3	3	0	0	2	0	0	50
T3 2008	70	15	0	0	0	0	0	0	85
Variation en %	-40,0	-80,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-41,2
Cumul 2009	128	9	3	0	8	4	0	44	196
Cumul 2008	189	27	0	0	0	6	0	21	243
Variation en %	-32,3	-66,7	s.o.	s.o.	s.o.	-33,3	s.o.	109,5	-19,3

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1b : Sommaire de l'activité, AR de Summerside
Troisième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T3 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
T3 2008	10	0	4	0	0	0	0	12	26
Variation en %	-80,0	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-92,3
Cumul 2009	16	0	0	0	0	0	0	0	16
Cumul 2008	26	8	4	0	0	0	5	12	55
Variation en %	-38,5	-100,0	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-100,0	-70,9
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T3 2009	11	0	0	0	0	0	0	0	11
T3 2008	14	0	4	0	0	0	0	12	30
Variation en %	-21,4	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-63,3
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T3 2009	6	0	4	0	0	0	0	0	10
T3 2008	10	8	0	0	0	0	0	11	29
Variation en %	-40,0	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-65,5
Cumul 2009	13	0	8	0	0	0	0	0	21
Cumul 2008	22	20	12	0	0	0	5	11	70
Variation en %	-40,9	-100,0	-33,3	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	-100,0	-70,0
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T3 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T3 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T3 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
T3 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.
Cumul 2009	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cumul 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variation en %	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements. Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Charlottetown (Ville)									
T3 2009	30	12	0	0	0	46	12	21	121
T3 2008	30	8	2	0	0	0	0	0	40
Stratford (Ville)									
T3 2009	28	0	6	0	13	0	0	0	47
T3 2008	21	2	0	0	0	0	0	0	23
Cornwall (Ville)									
T3 2009	12	2	0	0	0	0	0	12	26
T3 2008	12	0	0	0	0	0	0	0	12
Reste de l'AR									
T3 2009	29	0	0	0	0	0	0	0	29
T3 2008	34	2	0	0	0	0	0	0	36
Charlottetown (AR)									
T3 2009	99	14	6	0	13	46	12	33	223
T3 2008	97	12	2	0	0	0	0	0	111
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Charlottetown (Ville)									
T3 2009	32	18	0	0	6	46	24	79	205
T3 2008	35	14	14	0	0	13	0	21	97
Stratford (Ville)									
T3 2009	39	0	6	0	18	0	0	36	99
T3 2008	31	2	0	0	0	0	0	0	33
Cornwall (Ville)									
T3 2009	14	6	0	0	0	0	0	12	32
T3 2008	17	0	0	0	0	0	0	0	17
Reste de l'AR									
T3 2009	33	0	0	0	0	0	0	0	33
T3 2008	37	2	0	0	0	0	0	0	39
Charlottetown (AR)									
T3 2009	118	24	6	0	24	46	24	127	369
T3 2008	120	18	14	0	0	13	0	21	186

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché Troisième trimestre 2009									
	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Charlottetown (Ville)									
T3 2009	20	2	0	0	0	0	0	3	25
T3 2008	33	12	0	0	0	0	0	0	45
Stratford (Ville)									
T3 2009	17	0	0	0	3	0	0	0	20
T3 2008	23	0	0	0	0	0	0	0	23
Cornwall (Ville)									
T3 2009	9	2	3	0	0	0	0	0	14
T3 2008	6	4	0	0	0	0	0	0	10
Reste de l'AR									
T3 2009	9	2	0	0	0	0	0	0	11
T3 2008	8	0	0	0	0	0	0	0	8
Charlottetown (AR)									
T3 2009	55	6	3	0	3	0	0	3	70
T3 2008	70	16	0	0	0	0	0	0	86
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Charlottetown (Ville)									
T3 2009	5	1	0	0	0	17	0	0	23
T3 2008	1	0	0	0	0	0	0	17	18
Stratford (Ville)									
T3 2009	4	0	0	0	3	0	0	0	7
T3 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cornwall (Ville)									
T3 2009	4	2	0	0	0	0	0	0	6
T3 2008	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Reste de l'AR									
T3 2009	2	0	0	0	0	0	0	0	2
T3 2008	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Charlottetown (AR)									
T3 2009	15	3	0	0	3	17	0	0	38
T3 2008	1	1	0	0	0	0	0	17	19

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2009

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Charlottetown (Ville)									
T3 2009	15	1	0	0	0	2	0	0	18
T3 2008	33	12	0	0	0	0	0	0	45
Stratford (Ville)									
T3 2009	13	0	0	0	0	0	0	0	13
T3 2008	23	0	0	0	0	0	0	0	23
Cornwall (Ville)									
T3 2009	7	0	3	0	0	0	0	0	10
T3 2008	6	3	0	0	0	0	0	0	9
Reste de l'AR									
T3 2009	7	2	0	0	0	0	0	0	9
T3 2008	8	0	0	0	0	0	0	0	8
Charlottetown (AR)									
T3 2009	42	3	3	0	0	2	0	0	50
T3 2008	70	15	0	0	0	0	0	0	85

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, AR de Charlottetown 1999 - 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2008	280	40	22	0	0	13	20	51	426
Variation en %	-5,1	-37,5	s.o.	s.o.	s.o.	8,3	s.o.	121,7	8,1
2007	295	64	0	0	0	12	0	23	394
Variation en %	6,9	45,5	s.o.	s.o.	s.o.	-50,0	-100,0	-80,7	-15,6
2006	276	44	0	0	0	24	4	119	467
Variation en %	-8,3	-50,6	-100,0	s.o.	-100,0	s.o.	-75,0	**	4,2
2005	301	89	6	0	3	0	16	33	448
Variation en %	-9,1	64,8	-71,4	s.o.	s.o.	s.o.	-65,2	-13,2	-8,6
2004	331	54	21	0	0	0	46	38	490
Variation en %	6,8	-3,6	**	s.o.	s.o.	s.o.	35,3	-50,6	1,4
2003	310	56	6	0	0	0	34	77	483
Variation en %	11,9	115,4	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-59,0	4,1	4,8
2002	277	26	0	0	0	0	83	74	461
Variation en %	16,9	8,3	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	**	**	57,3
2001	237	24	0	0	0	0	16	16	293
Variation en %	-9,9	**	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-46,7	-11,1	-7,9
2000	263	6	0	0	0	0	30	18	318
Variation en %	15,9	50,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-3,2	-69,0	-0,9
1999	227	4	0	0	0	0	31	58	321

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Troisieme trimestre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	Variation en %
Charlottetown (Ville)	30	30	12	8	12	0	67	2	121	40	**
Stratford (Ville)	28	21	0	2	19	0	0	0	47	23	104,3
Cornwall (Ville)	12	12	2	0	0	0	12	0	26	12	116,7
Reste de l'AR	29	34	0	2	0	0	0	0	29	36	-19,4
Charlottetown (AR)	99	97	14	12	31	0	79	2	223	111	100,9

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Charlottetown (Ville)	60	75	20	24	18	12	120	36	218	147	48,3
Stratford (Ville)	58	57	0	4	27	0	36	0	121	61	98,4
Cornwall (Ville)	23	26	8	4	3	0	12	0	46	30	53,3
Reste de l'AR	48	53	2	2	0	0	0	0	50	55	-9,1
Charlottetown (AR)	189	211	30	34	48	12	168	36	435	293	48,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Troisieme trimestre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	T3 2009	T3 2008	Variation en %
Charlottetown (Ville)	20	33	2	12	0	0	3	0	25	45	-44,4
Stratford (Ville)	17	23	0	0	3	0	0	0	20	23	-13,0
Cornwall (Ville)	9	6	2	4	3	0	0	0	14	10	40,0
Reste de l'AR	9	8	2	0	0	0	0	0	11	8	37,5
Charlottetown (AR)	55	70	6	16	6	0	3	0	70	86	-18,6

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2009

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Cumul 2009	Cumul 2008	Variation en %
Charlottetown (Ville)	48	60	4	20	0	0	3	11	55	91	-39,6
Stratford (Ville)	35	62	0	2	7	0	30	0	72	64	12,5
Cornwall (Ville)	21	18	6	6	7	0	0	0	34	24	41,7
Reste de l'AR	38	49	2	0	0	0	0	0	40	49	-18,4
Charlottetown (AR)	142	189	12	28	14	0	33	11	201	228	-11,8

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Troisième trimestre 2009

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 100 000 $		100 000 $ - 149 999 $		150 000 $ - 199 999 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Charlottetown (Ville)													
T3 2009	0	0,0	0	0,0	9	60,0	2	13,3	4	26,7	15	180 000	223 733
T3 2008	0	0,0	4	12,1	16	48,5	7	21,2	6	18,2	33	190 000	205 929
Cumul 2009	0	0,0	3	6,8	19	43,2	10	22,7	12	27,3	44	200 000	224 170
Cumul 2008	0	0,0	11	18,3	25	41,7	11	18,3	13	21,7	60	187 500	205 261
Stratford (Ville)													
T3 2009	0	0,0	1	7,7	1	7,7	3	23,1	8	61,5	13	275 000	298 846
T3 2008	0	0,0	1	4,3	5	21,7	10	43,5	7	30,4	23	210 000	241 870
Cumul 2009	0	0,0	1	3,2	3	9,7	9	29,0	18	58,1	31	275 000	298 710
Cumul 2008	0	0,0	2	3,2	18	29,0	23	37,1	19	30,6	62	210 000	230 371
Cornwall (Ville)													
T3 2009	0	0,0	0	0,0	2	28,6	2	28,6	3	42,9	7	--	--
T3 2008	0	0,0	1	16,7	3	50,0	0	0,0	2	33,3	6	--	--
Cumul 2009	0	0,0	0	0,0	5	29,4	8	47,1	4	23,5	17	210 000	299 412
Cumul 2008	0	0,0	3	16,7	6	33,3	4	22,2	5	27,8	18	197 500	212 500
Reste de l'AR													
T3 2009	0	0,0	5	71,4	0	0,0	0	0,0	2	28,6	7	--	--
T3 2008	1	12,5	4	50,0	2	25,0	1	12,5	0	0,0	8	--	--
Cumul 2009	1	2,8	13	36,1	8	22,2	8	22,2	6	16,7	36	180 000	185 000
Cumul 2008	2	4,1	12	24,5	20	40,8	10	20,4	5	10,2	49	175 000	179 050
Charlottetown (AR)													
T3 2009	0	0,0	6	14,3	12	28,6	7	16,7	17	40,5	42	210 000	270 262
T3 2008	1	1,4	10	14,3	26	37,1	18	25,7	15	21,4	70	192 500	209 281
Cumul 2009	1	0,8	17	13,3	35	27,3	35	27,3	40	31,3	128	210 000	241 199
Cumul 2008	2	1,1	28	14,8	69	36,5	48	25,4	42	22,2	189	195 000	207 392

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS®, par sous-marché

Sous-marché	Troisième trimestre 2009			Troisième trimestre 2008			Variation en %		
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.
Charlottetown (AR)**	131	178,499	219	176	176,882	254	-25.6%	0.9%	-13.8%
District 4	53	195,279	77	69	196,576	107	-23.2%	-0.7%	-28.0%
District 5	16	119,469	43	35	130,654	40	-54.3%	-8.6%	7.5%
District 6	31	122,039	40	38	152,239	49	-18.4%	-19.8%	-18.4%
District 7	31	236,735	59	34	212,042	58	-8.8%	11.6%	1.7%
Summerside (AR)	53	141,653	96	61	127,361	97	-13.1%	11.2%	-1.0%
Tous les sous-marchés	184	167,886	315	237	164,136	351	-22.4%	2.3%	-10.3%

Sous-marché	Cumul 2009			Cumul 2008			Variation en %		
	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.	Ventes	Prix de vente moyen ($)	Nouvelles inscr.
Charlottetown (AR)**	423	177,960	656	510	177,407	822	-17.1%	0.3%	-20.2%
District 4	163	186,543	232	217	195,241	334	-24.9%	-4.5%	-30.5%
District 5	86	144,396	127	103	139,585	164	-16.5%	3.4%	-22.6%
District 6	69	139,479	108	81	144,511	129	-14.8%	-3.5%	-16.3%
District 7	105	217,415	189	109	202,089	195	-3.7%	7.6%	-3.1%
Summerside (AR)	152	130,716	277	172	126,836	317	-11.6%	3.1%	-12.6%
Tous les sous-marchés	575	165,471	933	682	164,653	1139	-15.7%	0.5%	-18.1%

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
**District 4 : Ville de Charlottetown, Spring Park et West Royalty
**District 5 : Sherwood, Parkdale, East Royalty et Hillsborough Parks
**District 6 : Cornwall, North River et Winsloe
**District 7 : Bunbury, Southport, Crossroads, Keppoch, Kinlock, Tea Hill, Alexandra jusqu'à Cherry Valley

Source : Prince Edward Island Real Estate Association

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Troisième trimestre 2009

		Taux d'intérêt			IPLN, AR de Charlottetown, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail, Île-du-Prince-Édouard			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($) (Î.-P.-É.)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2008	Janvier	725	7,35	7,39	120,6	113,8	70,3	10,6	69,1	613
	Février	718	7,25	7,29	120,6	114,2	70,6	9,9	68,8	614
	Mars	712	7,15	7,19	119,3	115,3	71,0	10,5	69,7	613
	Avril	700	6,95	6,99	119,4	116,2	70,5	11,2	69,6	621
	Mai	679	6,15	6,65	119,4	118,3	70,8	9,6	68,7	629
	Juin	710	6,95	7,15	119,7	118,8	70,7	10,5	69,1	637
	Juillet	710	6,95	7,15	119,7	119,2	69,7	10,6	68,2	639
	Août	691	6,65	6,85	119,2	118,6	70,3	10,4	68,4	638
	Septembre	691	6,65	6,85	119,2	119,6	70,4	11,3	68,9	632
	Octobre	713	6,35	7,20	119,4	118,2	69,7	11,6	68,3	631
	Novembre	713	6,35	7,20	119,4	116,6	69,5	10,8	67,5	635
	Décembre	685	5,60	6,75	119,4	114,5	69,2	11,7	68,1	643
2009	Janvier	627	5,00	5,79	119,6	114,0	68	11,9	67,2	655
	Février	627	5,00	5,79	121,0	115,6	68,6	12,3	67,8	664
	Mars	613	4,50	5,55	120,5	115,5	68,7	11,5	67,2	671
	Avril	596	3,90	5,25	120,5	116,3	68,6	12,4	67,7	672
	Mai	596	3,90	5,25	121,0	117,4	68,7	13,1	68,3	669
	Juin	631	3,75	5,85	121,0	118,2	69,3	12,2	68,0	659
	Juillet	631	3,75	5,85	121,0	118,2	69,2	12,3	67,9	647
	Août	631	3,75	5,85	121,2	118,0	68,5	13,7	68,2	638
	Septembre	610	3,70	5,49		118,3	69,6	11,8	67,8	638
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géographiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Découvrez des solutions en matière de logement abordable

Le Centre du logement abordable de la SCHL travaille de concert avec le secteur privé et les professionnels de l'industrie afin d'élaborer des solutions en matière de logement abordable partout au Canada. Vous pouvez en apprendre davantage sur nos programmes, nos ensembles réalisés ou communiquer avec un expert.

64197_2009_Q04